

СТВОРЕННЯ ТИПОВОЇ ОСВІТНЬОЇ ПРОГРАМИ ДЛЯ НАВЧАННЯ УПРАВИТЕЛІВ СПІЛЬНОГО МАЙНА БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

Молодченко Т. Г. Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Система управління житловим фондом в Україні, яка існує сьогодні показала себе неефективною та призвела до того, що кожен третій багатоквартирний будинок перебуває в аварійному стані, на 40 % зношені внутрішньобудинкові мережі, а багатоквартирні будинки споживають 30–45% від усіх енергоресурсів житлово-комунальної галузі.

Через відсутність економічного та правового підґрунтя для своєї діяльності, в Україні практично немає управителів спільного майна багатоквартирних будинків, які працюють у європейських країнах. У світовій практиці управління багатоквартирними будинками найчастіше застосовується підхід, при якому співвласники приймають управлінські рішення у рамках створеного ними об'єднання – юридичної особи, а виконання рішень делегується професійній організації – управителю на підставі договору, тобто 85–90% ОСББ залучають управителя.

Аналізуючи світовий досвід щодо вимог до управителів спільного майна багатоквартирних будинків, можна констатувати, що управління нерухомістю – це професійна діяльність, що здійснюється управителями нерухомістю відповідно до правил, визначених законодавством та передбачає обов'язкове отримання ліцензії. Тому, враховуючи світовий досвід, необхідна інституційна підтримка можливості запровадження нових спеціальностей згідно вимог ринку праці та стану реформування галузі, наприклад спеціальність «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» та впровадження системи управління процесом підготовки кваліфікованих кадрів «упродовж життя».

В роботі пропонується створення типової освітньої програми для здобуття кваліфікації «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (далі – управитель), яка визначає обсяги вмінь і знань, які повинні опанувати слухачі.

Метою навчання за типовою програмою для здобуття кваліфікації «Менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» є надання необхідних знань щодо діяльності управителів та виконання ними функцій з управління багатоквартирними житловими будинками, а також формування вмінь і навичок щодо застосування отриманих знань при організації безпосередньої діяльності управителя.

Завданнями освітньої програми є забезпечення набуття слухачами вмінь і знань щодо:

- особливостей правового статусу управителя як учасника житлових, цивільних, господарських відносин;

- забезпечення виконання функцій з управління житловими будинками, утримання будинків та прибудинкових територій, організації та проведення поточних і капітальних ремонтів житлових будинків, їх конструктивних елементів та інженерних систем;

- організації безперебійного забезпечення мешканців будинків житлово-комунальними послугами належної якості.

Об'єктом вивчення є нормативно-правові акти, що регулюють питання створення та діяльності управителів багатоквартирними житловими будинками, управління та утримання багатоквартирних будинків, правила забезпечення мешканців будинків житлово-комунальними послугами, порядок експлуатації та утримання житлового фонду, найму персоналу, норми для розрахунку кількості необхідних ресурсів і витрат, вимоги щодо енергозбереження в житловому фонді тощо.

Предметом вивчення є: порядок здійснення управителем передбачених чинним законодавством функцій щодо управління багатоквартирними житловими будинками, утримання їх в належному стані, забезпечення мешканців будинків житлово-комунальними послугами.

Передумовами навчання за типовою програмою є наявність у слухачів загальноосвітнього рівня підготовки та загальних уявлень на базі вищої освіти. Наявність базової вищої освіти за напрямом «Менеджмент» сприятиме успішному оволодінню навчальним матеріалом.

Управитель нерухомістю зобов'язаний постійно підвищувати професійну кваліфікацію. Власники не повинні брати на себе відповідальність за витрати, пов'язані з низькою кваліфікацією, незнанням прав або зміною законів.

Це дозволить управителю на належному рівні виконувати покладені на нього повноваження, а саме: забезпечувати належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору, від імені співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів до захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків, складати, вести і зберігати технічну документацію багатоквартирного будинку, інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку, від імені співвласників багатоквартирного будинку укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання послуг та контролювати їх якість, якщо інше не передбачено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим

багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, плату за послуги з управління, а в разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку - також внески на капітальний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути, та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, якщо інше не передбачено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, забезпечувати приймання на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, платежів за комунальні послуги та їх подальше перерахування від імені співвласників виконавцям таких комунальних послуг.

Як зазначалося вище, суть роботи управителя має бути полягати в тому, що він повинен нести відповідальність перед споживачем за надання всіх (чи, принаймні, більшості) житлово-комунальних послуг. Тобто управитель не повинен сам виробляти всі послуги, а про те, що він повинен нести юридичну відповідальність перед споживачем за їх якість.